

VORLAGE**Zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 13.12.2018**

Betr.: **9. Änderung des B-plans Nr. 4-5/93 „Müritz-West“
Planziele Bauhöhe / Information Waldabstand**

- A) Sachstandsbericht
- B) Stellungnahme der Verwaltung
- C) Finanzierung und Zuständigkeit
- D) Umweltverträglichkeit
- E) Beschlussvorschlag

Zu A)

Im Ergebnis der Abstimmung mit der Forstbehörde darf der geplante Ersatzneubau „Ostseewoge“ in östliche Richtung eine Ausdehnung bis max. 15 m (gemessen ab Dachtraufe des bestehenden Hotelgebäudes) erreichen. Damit wird eine Zustimmung zu einem auf 15 m reduzierten Waldabstand in Aussicht gestellt. Eine Waldabstandsunterschreitung um weitere max. 1,5 m wird für Balkone an der Ostseite des Neubaus in Aussicht gestellt. Gegen eine Zufahrt zwischen dem Hotelneubau und der Waldgrenze bestehen keine Bedenken (Hotelbelieferung, Touristeninformation, DLRG). Der Errichtung einer Tiefgarage stimmte die Forstbehörde bis zu einem Abstand von 5 m zur Waldgrenze zu. (Stellungnahme v. 10.08.2018, Vermerk v. 16./20.11.2018).

Diese Vorgaben reduzieren die verfügbare Grundfläche für den Hotelneubau gegenüber der im B-Plan-Vorentwurf angestrebten Fläche um ca. 22 %; 837 m² Brutto-Geschossfläche des bisherigen Raum- und Nutzungskonzeptes für den Hotelneubau sind nicht umsetzbar.

Damit kann die erforderliche Bruttogeschossfläche, die im bisherigen unter Berücksichtigung der geplanten Bettenzahl (160 Betten) und von Anforderungen der Gemeinde (EG: Gastronomie, Ladengeschäfte, Hotelqualität) entwickelt wurde, nicht verwirklicht werden.

Dem Vorentwurf des B-Plans (Stand 12.06.2018) lag ein vom Investor entwickeltes Raum- und Nutzungskonzept zugrunde, das unter Berücksichtigung der geplanten Bettenzahl (160 Betten) und von Anforderungen der Gemeinde (EG: Gastronomie, Ladengeschäfte, Hotelqualität) entwickelt wurde. Es berücksichtigte in einem zweiflügligen, gestaffelt 6-geschossigen Baukörper folgende Brutto-Geschossflächen:

Tiefgarage ca. 70 St (UG) (weitere 28 St ebenerdig)	1900 m ²
Hauswirtschaftsraum/Technik/Lager (UG)	500 m ²
Gastronomie Außengäste (EG + 5.OG) (einschl. Nebenflächen, Küche; nur indoor)	1260 m ²
Kleinkunstabühne (EG) (nur indoor)	100 m ²
Lobby/Reception/Verwaltung (Empfang, EG) (einschl. Verkehrs- u. Nebenflächen)	620 m ²
Seminarräume (EG, 1. OG)	140 m ²
Gastronomie Binnengäste (1. OG) (ergänzend für Außengäste nutzbar)	510 m ²

Wellness / SPA (1. OG)	800 m ²
Beherbergung 160 Betten (1. – 5. OG) (einschl. Verkehrs- u. Nebenflächen)	4.980 m ²
Gesamt:	10.810 m² BGF

Die Diskrepanz zwischen dem vorliegenden Raum- und Nutzungsprogramm und der verfügbaren Grundfläche erfordert eine Entscheidung, ob

A) das Raum- und Nutzungsprogramm weiterverfolgt werden soll und die bisher zugrunde gelegte Bauhöhe (6 Vollgeschosse; Oberkante 22,5 m ü.G.; ca. Waldhorizont) überschritten werden darf

oder

B) die bisher zugrunde gelegte Bauhöhe (6 Vollgeschosse; Oberkante 22,5 m ü.G.; ca. Waldhorizont) beizubehalten und das Raum- und Nutzungsprogramm entsprechend zu reduzieren ist.

In der Diskussion in der BA-Sitzung am 08.11.2018 wurde herausgestellt, dass eine Verbesserung der touristischen Versorgungs- und Aufenthaltsqualität am Platz, ein hochwertiges Hotel und eine Verbesserung der Stellplatzsituation für den Standort gleichermaßen wichtig sind. Für eine Entscheidung über die Frage der Bauhöhe fehle es jedoch an einem konsensfähigen Hochbauentwurf. Dabei wurde anerkannt, dass es aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens unbillig wäre, ohne eine Positionierung der Gemeinde zu der wesentlichen Frage der Bauhöhe dem Investor die Ausarbeitung eines Hochbauentwurfes aufzugeben.

Eine Überschreitung der bisher zugrunde gelegten Bauhöhe (6 Vollgeschosse) wurde deshalb grundsätzlich in Erwägung gezogen. Jedoch soll eine Entscheidung nur anhand eines präsentablen Hochbau-Entwurfs getroffen werden. Dazu soll ein Raum- und Nutzungskonzept von der Gemeinde bestätigt werden, dass sodann in einem Architektenentwurf umzusetzen ist.

Dieser skizzierten Vorgehensweise schloss sich auch der Baudezernent des Landkreises Rostock bzgl. der zum Vorentwurf geäußerten Bedenken der Naturschutzbehörde wegen des Landschaftsbildes an.

Zum B)

Bei Beibehaltung des bisher angestrebten Raum- und Nutzungskonzeptes und bei einer städtebaulich vertretbaren Bauweise können die in der Fläche nicht umsetzbaren BGF-Anteile nur in zusätzlichen Geschossebenen untergebracht werden. Damit würde der Hotelneubau vsl. aus der Horizontlinie des Graal-Müritzer Küstenwaldes herausragen.

Als Alternative käme unter Beibehaltung der bisherigen Bauoberkante (6 Vollgeschosse / 22,5 m)

a) eine städtebaulich nicht wünschenswerte kompakte Gebäudeform oder

b) eine Reduzierung der BGF mit entsprechenden Abstrichen am bisherigen Raum- und Nutzungskonzept (Bettenzahl, Umfang Gastronomie, Hotelqualität) in Betracht. Dabei ist von einer proportionalen Reduzierung auch im Investitionsinteresse an einem Hotelneubau auszugehen.

Der weiteren Bebauungsplanung muss in jedem Fall ein entsprechend angepasster Hochbauvorentwurf zugrunde gelegt werden. Dafür ist es zweckmäßig, den Architekten eine Vorgabe zu machen, um Planungsaufwand und Vorentwurfsüberlegungen zu vermeiden, die von vorn herein vergeblich sind.

Unter Berücksichtigung der Diskussionsergebnisse der BA-Sitzung vom 08.11.2018 wird der Gemeindevertretung deshalb die nachstehende Beschlussfassung empfohlen.

Zu C)

Die Planungskosten werden durch den Investor getragen und durch einen Städtebaulichen Vertrag zugunsten der Gemeinde abgesichert.

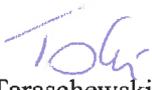
Zu D)

Abweichend von dem Bewertungsergebnis im Aufstellungsbeschluss v. 23.02.2017 besteht unabhängig von dem Prüfergebnis nach § 3c Satz 1 UVPG (allg. Vorprüfung des Einzelfalls bzgl. der Kapazitätserweiterung des Hotels) für den B-Plan eine allgemeine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Die Ergebnisse in Form des Umweltberichtes werden Bestandteil der B-Plan-änderung.

Zu E)

Der Ausschuss empfiehlt:

- 1.) Für das Vorhaben „Ersatzneubau Hotel Ostseewoge“ ist der Gemeindevertretung ein Hochbauentwurf zur Billigung als Entscheidungsgrundlage für das weitere B-Plan-Änderungsverfahren vorzulegen. Dafür kommt auch ein Lösungsvorschlag mit einer Bauhöhe in Betracht, die den in Müritz West bestehenden Waldhorizont (ca. 22,5 m ü.G) überschreitet.
- 2.) Die Gemeindevertretung bestätigt das vorliegende Raum- und Nutzungsprogramm i.S. einer Präzisierung der Planungsziele des B-Plans (Beschluss v. 23.02.2017) und als Bestandteil der Aufgabenstellung für die Beauftragung des vg. Hochbauentwurfs durch den Investor.


Taraschewski
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

Davon anwesend: _____
Ja- Stimmen: _____
Nein- Stimmen: _____
Stimmenthaltungen: _____

